



擬訂臺北市萬華區漢中段一小段
202地號等34筆土地
都市更新事業計畫案
公聽會

實施者：毅聯建設股份有限公司
建築設計：周夢龍、簡志聰、柯智明建築師事務所
規劃公司：園皓都市規劃有限公司

中華民國 115 年 8 月 19 日

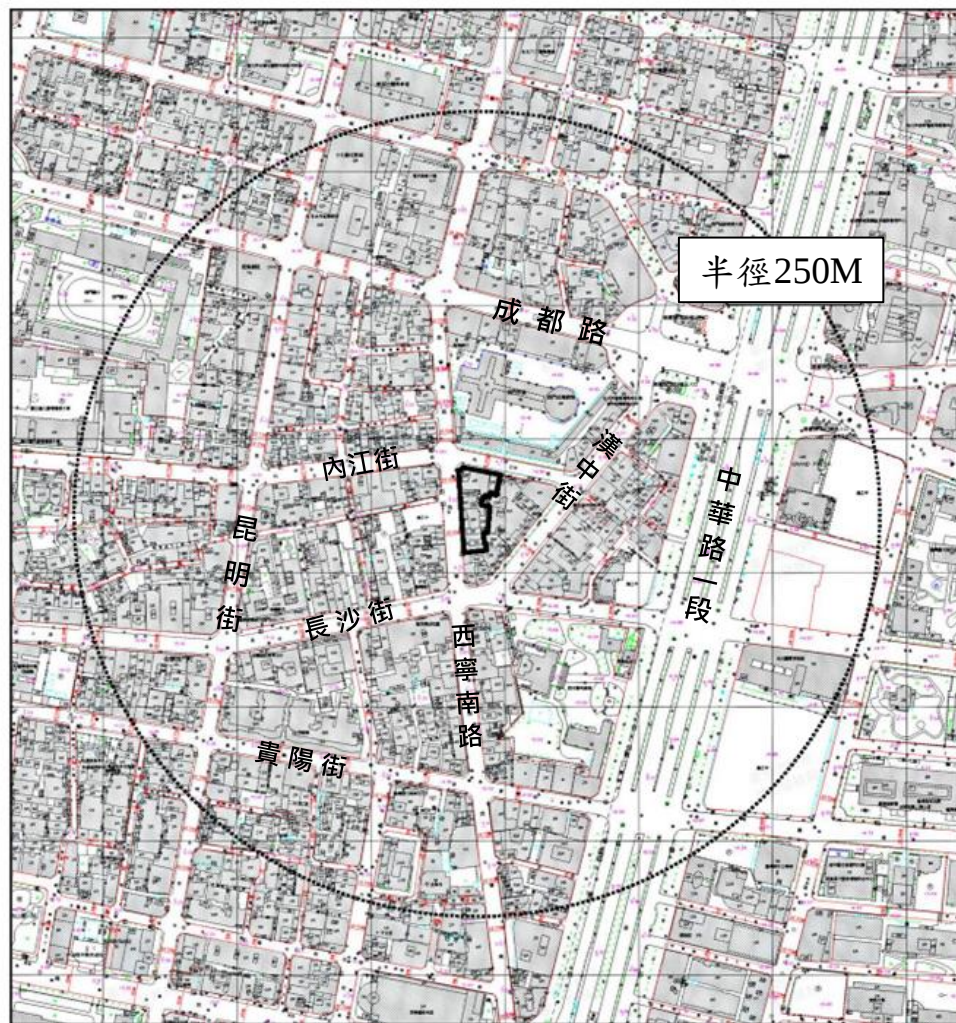
公聽會議程

時間	議程
15：30—15：35	主席致詞
15：35—16：00	規劃單位簡報
16：00—16：20	綜合討論
16：20—16：30	來賓及上級單位指導
16：30—	散會

- 出席人員：臺北市都市更新處、專家學者、臺北市萬華區新起里里長、本更新單元之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人。
- 本案無囑託限制登記機關、預告登記請求權人。

緣起及法令依據

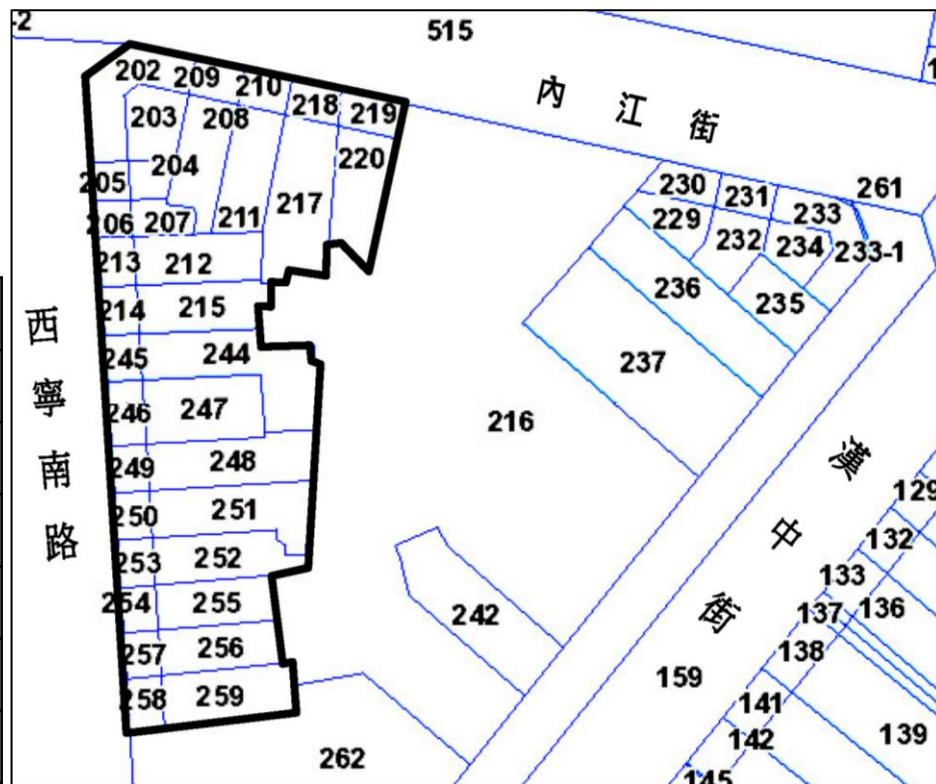
- 法令依據：依據都市更新條例第32條及都市更新條例施行細則第8條辦理
- 更新地區公告：115年4月2日劃定之萬華區「萬華-1 捷運西門站暨西門町周邊更新地區」
- 登報公告：
 - 115年8月5、6、7日 連續3天登報
 - 115年8月6日 張貼會議公告萬華區新起里佈告欄
 - 115年8月19日召開自辦公聽會
- 處理方式及區段劃分：全區為重建區段，以重建方式進行。
- 實施方式：都市更新條例第43條規定(以協議合建方式實施之)
- 計畫目標：促進都市土地有計畫之再開發利用、改善居住環境與景觀、增進公共利益。



更新單元範圍內權屬狀況

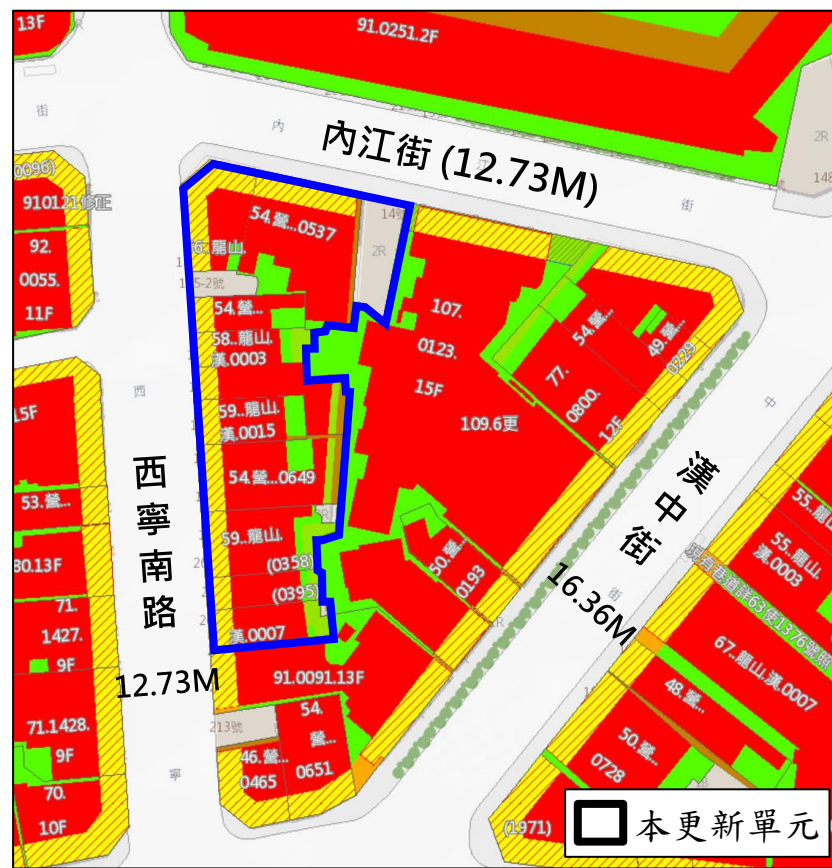
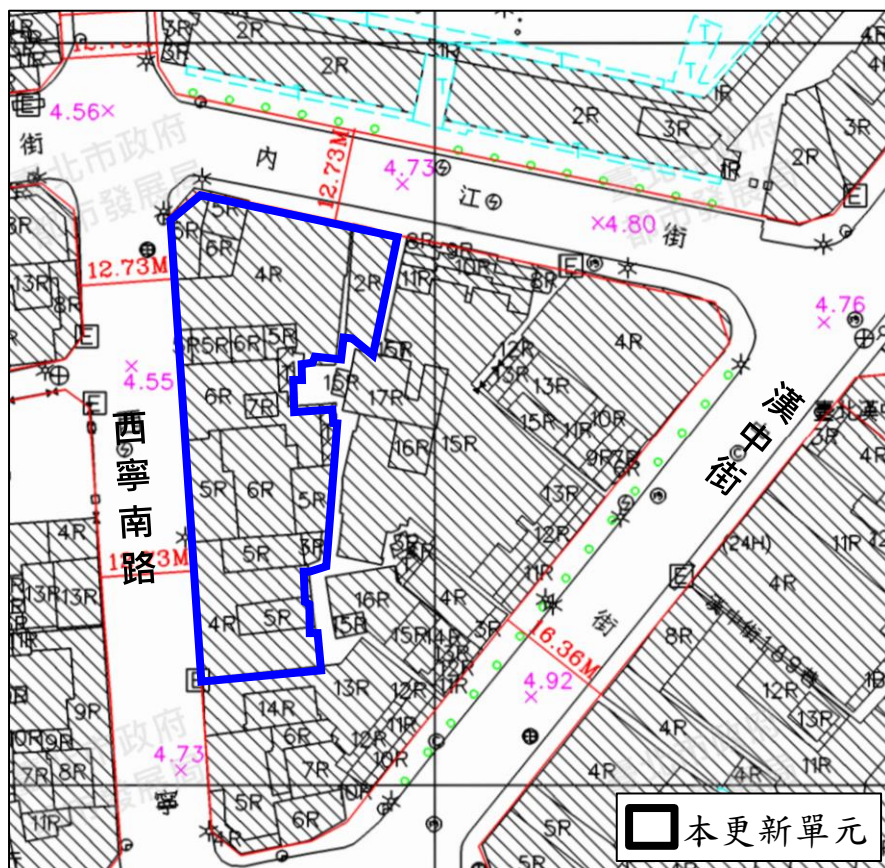
- 土地：均為私有
 - 面積：1,286.07 m² (53人)
- 合法建物：均為私有
 - 面積：5,037.66 m² (53人)

權屬(管理機關)	面積(m ²)	比率(%)	人數	比率(%)
公有土地	-	-	-	-
私有土地	1,286.07	100.00%	53	100.00%
合計	1,286.07	100.00%	53	100.00%
公有合法建築物	-	-	-	-
私有合法建築物	5,037.66	100.00%	53	100.00%
合計	5,037.66	100.00%	53	100.00%



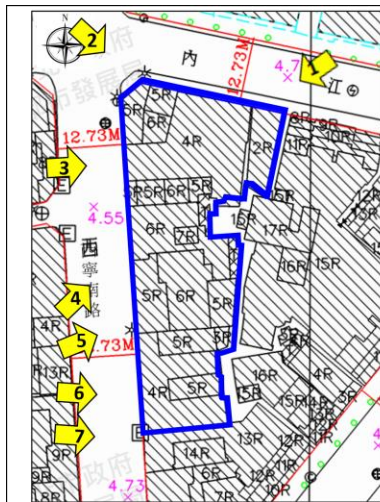
更新單元位置及現況

- 本案更新單元位於臺北市萬華區漢中街以西(16.36公尺)、西寧南路(12.73公尺)以東及內江街(12.73公尺)以南街廓西側，非屬完整街廓。
- 經函詢文化局確認區內無老樹、文化資產、暫定古蹟、列冊追蹤建物。



更新單元現況及周邊環境

- 基地內為2~4F磚造、加強磚造、鋼筋混凝土造合法建築物，使用年期超過50年，亟待更新改建。



周邊公共設施及交通現況

■ 周邊公共設施

- 500 公尺範圍內具備學區、公園綠地、停車場、捷運站、廣場及醫院、郵局等機關，生活機能完善。

■ 周邊土地使用分區

- 周邊使用分區以商四、機關用地及廣場用地為主，現況一樓主要為商業使用，二樓以上部分作住宅使用，環境機能多樣。

■ 交通現況

- 鄰近捷運西門站，交通便利；
- 主要道路為中華路一段、成都路，次要道路為西寧南路、內江街。



細部計畫及圖說

相關都市計畫名稱	公告實施	與本案相關之內容概要
臺北市萬華區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案	110.1.12	1. 土地使用分區依臺北市土地使用分區管制自治條例等相關規定辦理。建蔽率75%、容積率636.5%。 2. 臨西寧南路屬指定留設騎樓路段。
修訂「臺北市防災型都市更新細部計畫案」	114.5.9	本案符合細部計畫內容適用對象。
「修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案(第一階段)」	115.4.2	「萬華-1 捷運西門站暨西門町周邊更新地區」劃定為都市更新地區



■ 本更新單元土地使用分區

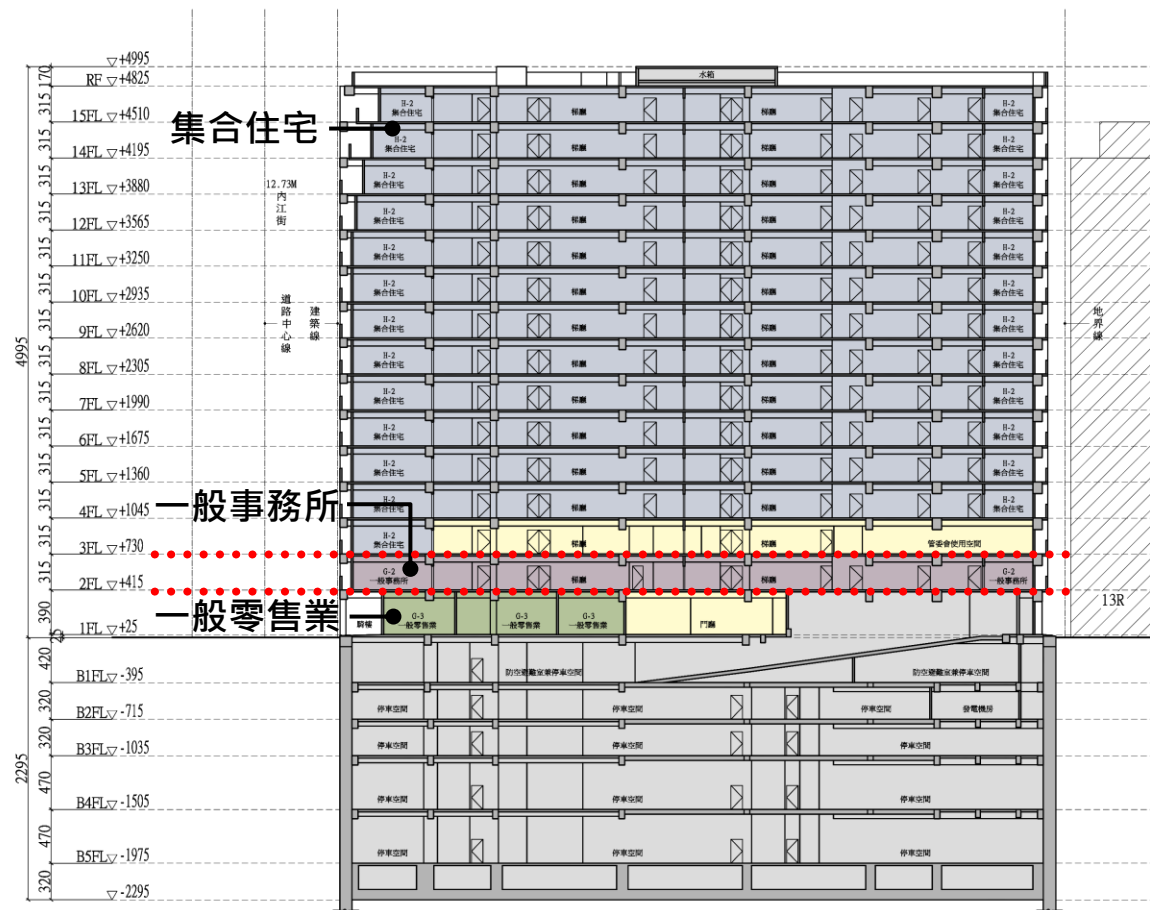
使用分區	基地面積(m ²)	容積率	基準容積(m ²)	建蔽率	允建面積(m ²)
商4	1,286.07	636.5%	8, 185.84	75%	783.49

註：臺北市土地使用分區管制自治條例#25(略)：商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定，且容積率不得超過其面臨最寬道路寬度（以公尺計）乘以百分之五十之積數，未達百分之三百者，以百分之三百計。

>>> 本案面臨最寬道路12.73M計算本基地容積率=12.73M*50%*100%=636.5%

建築設計概要

- 基地面積：1,286.07m²
- 規劃樓層數：1幢1棟
(地下5層；地上15層)
- 使用分區：商四(建蔽率75%、容積率636.5%)
- 設計建蔽率：74.97%
- 設計容積率：984.35%
- 規劃戶數：268戶
- 規劃汽車停車數量：125輛
(法定124輛、自設1輛)
- 規劃機車停車數量：142輛
- 後續以審議核定結果為準



註:實際圖面與面積，以臺北市政府核定為準。

綠建築設計獎勵檢討說明(#10)-銀級

- 本案申請綠建築銀級標章，綠建築之九項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源及污水垃圾改善等七項指標，依「綠建築解說與評估手冊」訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標後，分級評估總得分落於 $\Sigma rsi=41\sim46$ 分。
(實際得分依標章評定為準)
- 符合綠建築標章分級評估之“銀級”標準，申請容積獎勵6%。



綠建築標章
GREEN BUILDING



智慧建築設計獎勵檢討說明(#11)-銀級

- 本案依「智慧建築評估手冊2024年版」之住宿類進行評估，分級評估總得分落於105-115分(實際得分依標章評定為準)，預計取得銀級標章。
- 符合智慧建築標章分級評估之“銀級”標準，申請容積獎勵6%。

基本 4項	基本 4項	基本 11項	基本 3項	基本 2項	鼓勵
鼓勵	鼓勵	鼓勵	鼓勵	鼓勵	
基礎 設施	維運 管理	安全 防災	節能 管理	健康 舒適	智慧 創新

- 1.合格級：通過各項指標基本規定+鼓勵項目得分，60分以上未達70分
- 2.銅 級：通過各項指標基本規定+鼓勵項目得分，70分以上未達100分
- 3.銀 級：通過各項指標基本規定+鼓勵項目得分，100分以上未達130分
- 4.黃金級：通過各項指標基本規定+鼓勵項目得分，130分以上未達150分
- 5.鑽石級：通過各項指標基本規定+鼓勵項目得分，150分以上

本案預計
取得等級

新建住宅性能評估之結構安全性能檢討(#13) -第三級

第三級：合計積分為1.50 以上
未達2.50（申請容積獎勵2%）

評分：

$$3.0 \times 15\% + 3.0 \times 15\% + 2.0 \times 70\% \\ = 0.45 + 0.45 + 1.4 \\ = 2.3$$

■ 本案預計取得耐震設計

依住宅性能評估實施辦法辦理
新建住宅性能評估之結構安全
性能

■ 申請容積獎勵2%

附表一之一 新建住宅結構安全性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準				申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果		
								無此項	符合				
結構設計	結構系統平面不規則性 ⁽¹⁾	15%		扭轉不規則	橫隔版不連續 ⁽⁴⁾	面外之錯位性 ⁽⁵⁾	非平行結構系統 ⁽⁶⁾	3.0x15%=0.45					
			A級	☐ 1.0 ≥ Ax	☐ 20% ≥ Max. (D1; D2)	☒ 沒有	☐ 沒有	☐	☐	☐			
			B級	☒ 1.2 ≥ Ax > 1.0	☐ 30% ≥ Max. (D1; D2) > 20%	☐ 10% ≥ VD > 0	☒ 10% ≥ NP > 0	☐	☐	☐			
			C級	☐ 2.0 ≥ Ax > 1.2	☒ 40% ≥ Max. (D1; D2) > 30%	☐ 15% ≥ VD > 10%	☐ 20% ≥ NP > 10%	☐	☐	☐			
			D級	☐ 3.0 ≥ Ax > 2.0	☐ 50% ≥ Max. (D1; D2) > 40%	☐ 20% ≥ VD > 15%	☐ 30% ≥ NP > 20%	☐	☐	☐			
	結構系統立面不規則性 ⁽¹⁾	15%		勁度不規則性-軟層 ⁽⁷⁾	質量不規則性 ⁽⁸⁾	立面幾何不規則性 ⁽⁹⁾	強度不連續性-弱層 ⁽¹⁰⁾	3.0x15%=0.45					
			A級	☒ S1 > 85% 且 S2 > 85%	☐ 120% ≥ M	☐ 沒有	☐ W > 95%	☐	☐	☐			
			B級	☐ 85% ≥ S1 > 80% 且 S2 > 80%	☒ 130 ≥ M > 120%	☒ 110% ≥ G > 100%	☐ 95% ≥ W > 90%	☐	☐	☐			
			C級	☐ 80% ≥ S1 > 75% 且 S2 > 80%	☐ 140% ≥ M > 130%	☐ 120% ≥ G > 110%	☒ 90% ≥ W > 85%	☐	☐	☐			
			D級	☐ 75% ≥ S1 > 70% 且 S2 > 80%	☐ 150% ≥ M > 140%	☐ 130% ≥ G > 120%	☐ 85% ≥ W > 80%	☐	☐	☐			
			耐震設計	與建築物耐震設計規範規定地震力V之關係	70%	A級 ⁽¹¹⁾	☐ I. 採用之地震力為1.25V 達容許韌性容量Ra之性能檢核：EPA ₁ ≥ 1.25* I * 0.4S _{DS} 。 達韌性容量R之性能檢核：EPA ₂ ≥ 1.25* I * 0.4S _{MS} 。 ☐ II. 採用之地震力為1.15V，且符合建築物耐震設計規範有關耐震工程品管之相關規定。 達容許韌性容量Ra之性能檢核EPA ₁ ≥ 1.15* I * 0.4S _{DS} 。 達韌性容量R之性能檢核EPA ₂ ≥ 1.15* I * 0.4S _{MS} 。				☐	☐	☐
						B級 ⁽¹¹⁾	☐ I. 採用之地震力為1.20V 達容許韌性容量Ra之性能檢核EPA ₁ ≥ 1.20* I * 0.4S _{DS} 。 達韌性容量R之性能檢核EPA ₂ ≥ 1.20* I * 0.4S _{MS} 。 ☐ II. 採用之地震力為1.10V，且符合建築物耐震設計規範有關耐震工程品管之相關規定。 達容許韌性容量Ra之性能檢核EPA ₁ ≥ 1.10* I * 0.4S _{DS} 。 達韌性容量R之性能檢核EPA ₂ ≥ 1.10* I * 0.4S _{MS} 。				☐	☐	☐
						C級 ⁽¹²⁾	☒ I. 採用之地震力為1.10V 2x70%=1.4 ☐ II. 採用之地震力為1.05V 達容許韌性容量Ra之性能檢核EPA ₁ ≥ 1.05* I * 0.4S _{DS} 。 達韌性容量R之性能檢核EPA ₂ ≥ 1.05* I * 0.4S _{MS} 。				☐	☐	☐
D級	☐ I. 採用之地震力為1.05V。 ☐ II. 符合法規且未達C級者，惟其整體結構安全性能逕為第四級。					☐	☐	☐					

北市建築規劃設計(二)獎勵檢討(設置雨水流出抑制設施)

■ 本案規劃開發設置雨水流出抑制設施，**達法定雨水貯留量二倍以上，申請獎勵容積1%**

本案基地面積 $1,286.07\text{m}^2$ ，最小貯集滯洪量 $V_{\min}(\text{m}^3)=1,286.07 \times 0.078=100.31\text{m}^3$

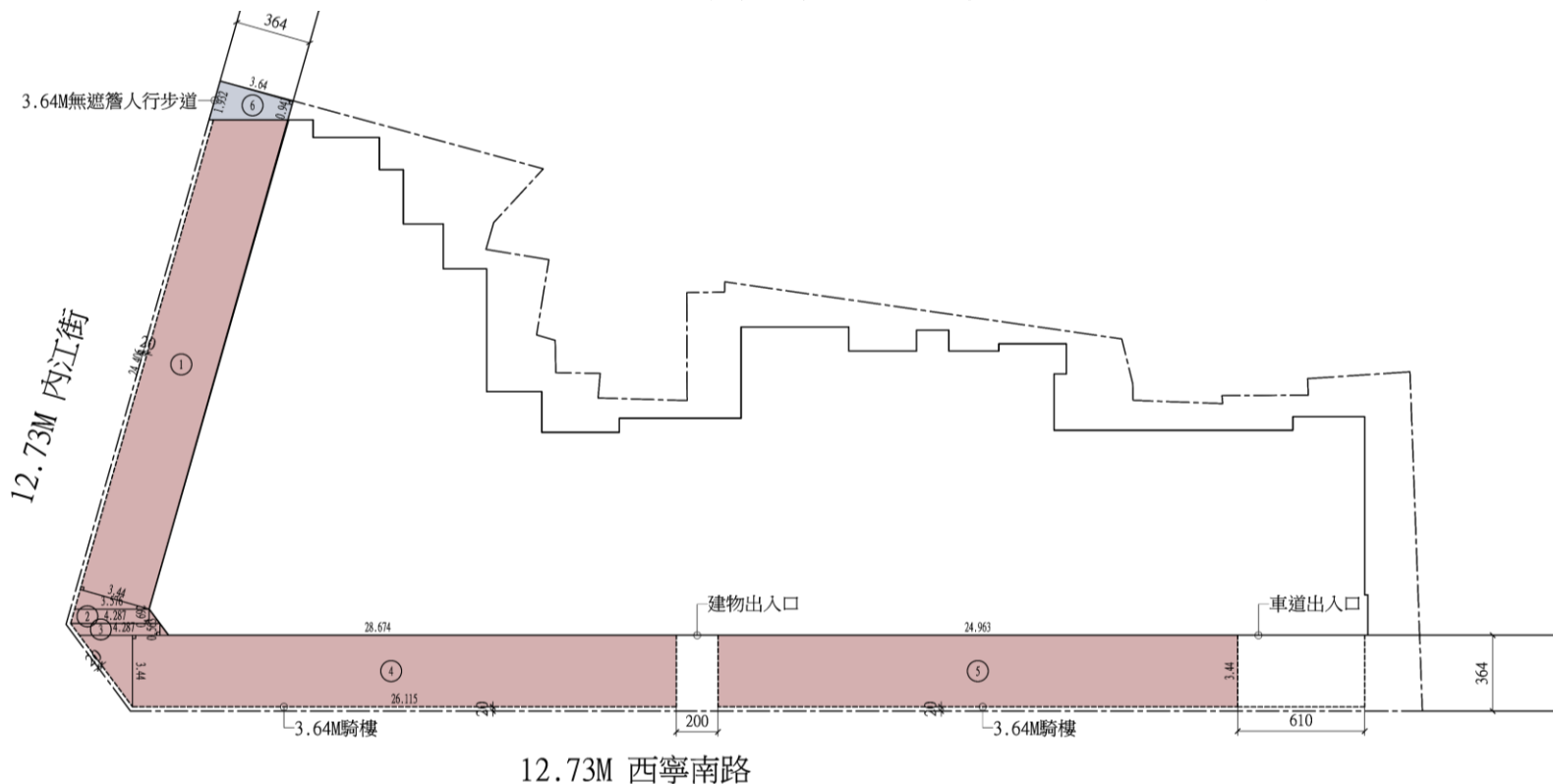
計畫貯集滯洪量 $V_{\min}(\text{m}^3)=234.61\text{m}^3$

經檢視 $234.61 \div 100.31=2.34$ ，**達法定雨水貯留量二倍以上，符合規定。**



北市建築規劃設計(三)獎勵檢討(退縮人行步道)

- 臨內江街與西寧南路規劃騎樓及無遮簷人行道，申請獎勵面積489.79m²



3.64M騎樓面積:

1. $24.406 \times 3.44 = 83.957$
2. $(3.576 + 4.287) \times 0.692 / 2 = 2.721$
3. $4.287 \times 0.563 = 2.414$
4. $(28.674 + 26.115) \times 3.44 / 2 = 94.237$
5. $24.963 \times 3.44 = 85.873$

合計: 269.20m²

3.64M無遮簷人行道面積:

6. $(0.941 + 1.932) \times 3.64 / 2 = 5.229$
- 合計: 5.23m²

3.64M騎樓面積: 269.20m²

騎樓面積得以1.8倍係數計算: $269.20 \times 1.8 = 484.56\text{m}^2$

3.64M無遮簷人行道面積: 5.23m²

合計: $484.56\text{m}^2 + 5.23\text{m}^2 = 489.79\text{m}^2$ (都更獎勵值: $489.79 / 8185.84 = 5.98\%$)

北市建築規劃設計(四)獎勵檢討(符合通案重要審議原則建築設計類別)

建築規劃設計符合115年5月26日修訂「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」

臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則 - 建築設計

基於人車安全考量，汽機車停車位設置應符合以下事項，並檢附規約，納入更新事業計畫書：

- 1) 機車停車位達 400 輛以上時，應設置機車專用車道，其坡道寬度及出入口寬度採3.5公尺以上雙車道設計，若機車進出坡道分別設置者，其單向坡道寬度與出入口寬度採2公尺以上設計，並分流管理汽機車動線；機車停車位未達400輛時，得免設置機車專用坡道。前開機車專用及汽、機車共道之坡道斜率不得超過 1/8。
- 2) 機車停車動線淨寬應達1.5公尺以上。機車停車位設置於地下停車空間者，應自停車空間接近地面層之第一層集中設置；設置地面層者，應於住戶管理規約內註記不得擅自變更作其他用途。
- 3) 汽機車出入口，應於指定退縮人行道後留設4.5公尺之緩衝空間，且應設警示、管制號誌及規劃車輛停等空間，並應與人行道順平處理，出入口車道鋪面避免使用車道磚，且延續與人行道鋪面形式，並以不同顏色區分及以防滑處理，且不得妨礙行人之通行。
- 4) 汽機車出入口自建築線後退二公尺之中心線上一點至道路中心線之垂直線左右各60度以上範圍無礙視線之空間。

1) 本案機車位共142輛，車道採 5.5M汽機車共用，坡度1/8。

2) 機車位設置於地下一及地下二層，車道寬度達1.5M以上。

3) 車道出入口設置警示燈，車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色及材質區分及以防滑處理。

4) 機車位設置於地下一及地下二層。

應針對建物各向立面整體規劃空調家電設置形式、位置、操作、管維空間及其他外牆附掛物納入整體規劃配置，且適度遮蔽美化，並於規約中明訂不得自行變動。

遵照辦理。

基地周邊人行道及騎樓配置請依國土管理署頒布「市區道路人行道設計手冊」及「市區道路及附屬工程設計規範」設計原則檢討配置，並套繪周邊人行道佈設情形，並標註有效人行寬度。

遵照辦理。

救災活動空間動線寬度未達4公尺者應退縮補足4公尺。另基地臨道路側皆應退縮2公尺以上人行道，且除與消防救災活動空間重疊區域應與道路順平外，原則採設置實體阻隔（如植栽、緣石、高低差等）方式，以達人本交通。

遵照辦理。

建物設計及動線規劃應考量週邊更新案之規劃及原有地區發展之情況。

遵照辦理。

基地內植栽均應檢附剖面圖並標示覆土深度，其屬喬木覆土深度應達 1.5 公尺以上；另有關屋頂種大喬木因有覆土深度不足及颱風難以抵擋問題，應改成小喬木或灌木。

本案喬木覆土深度皆大於1.5m，屋頂層喬木覆土大於1.2m。

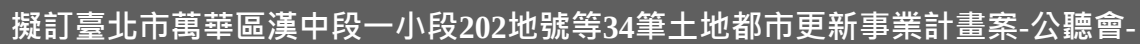
更新案之規劃，需在適當明顯位置放置成果告示牌，其式樣得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置。

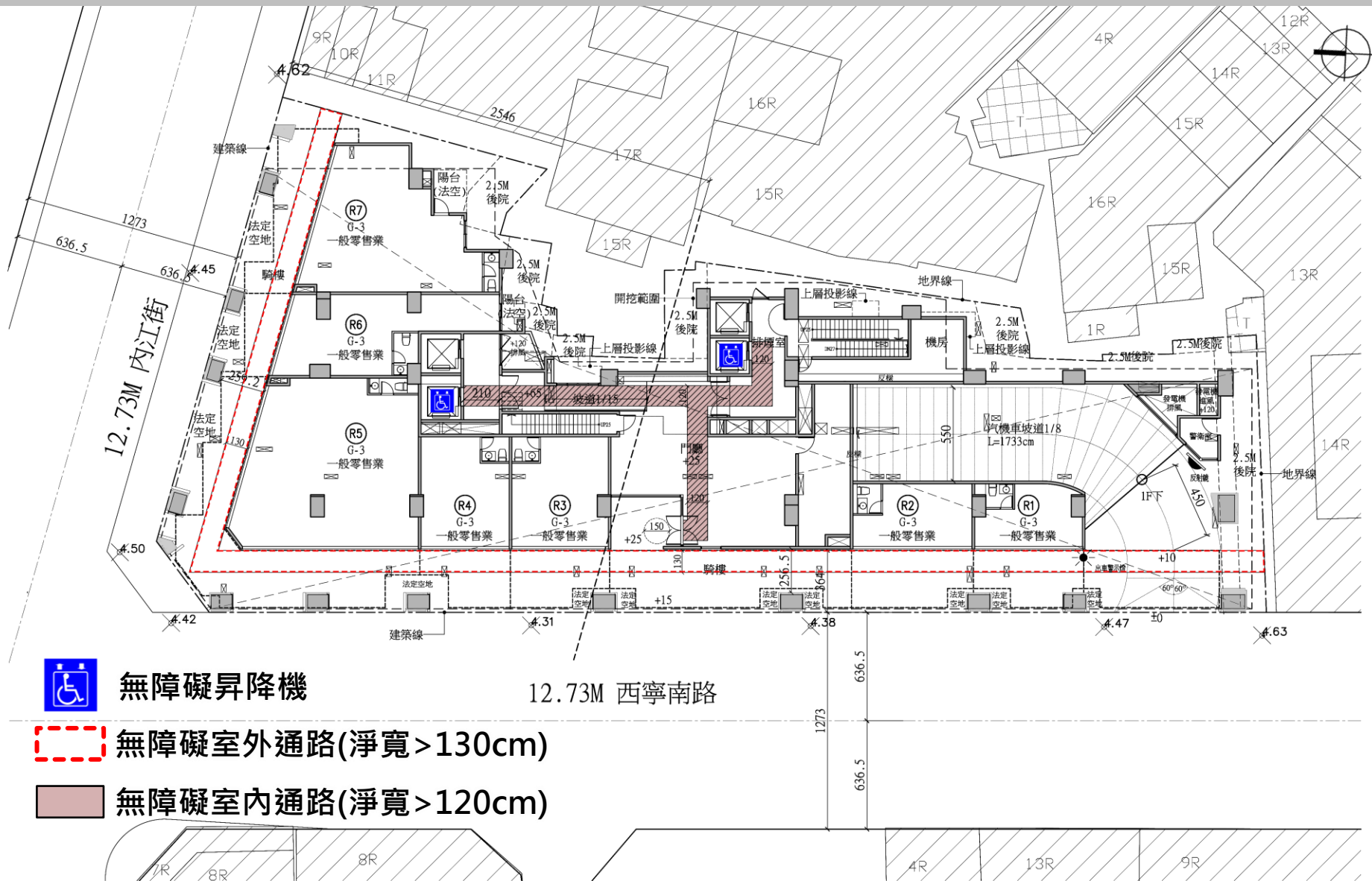
遵照辦理。

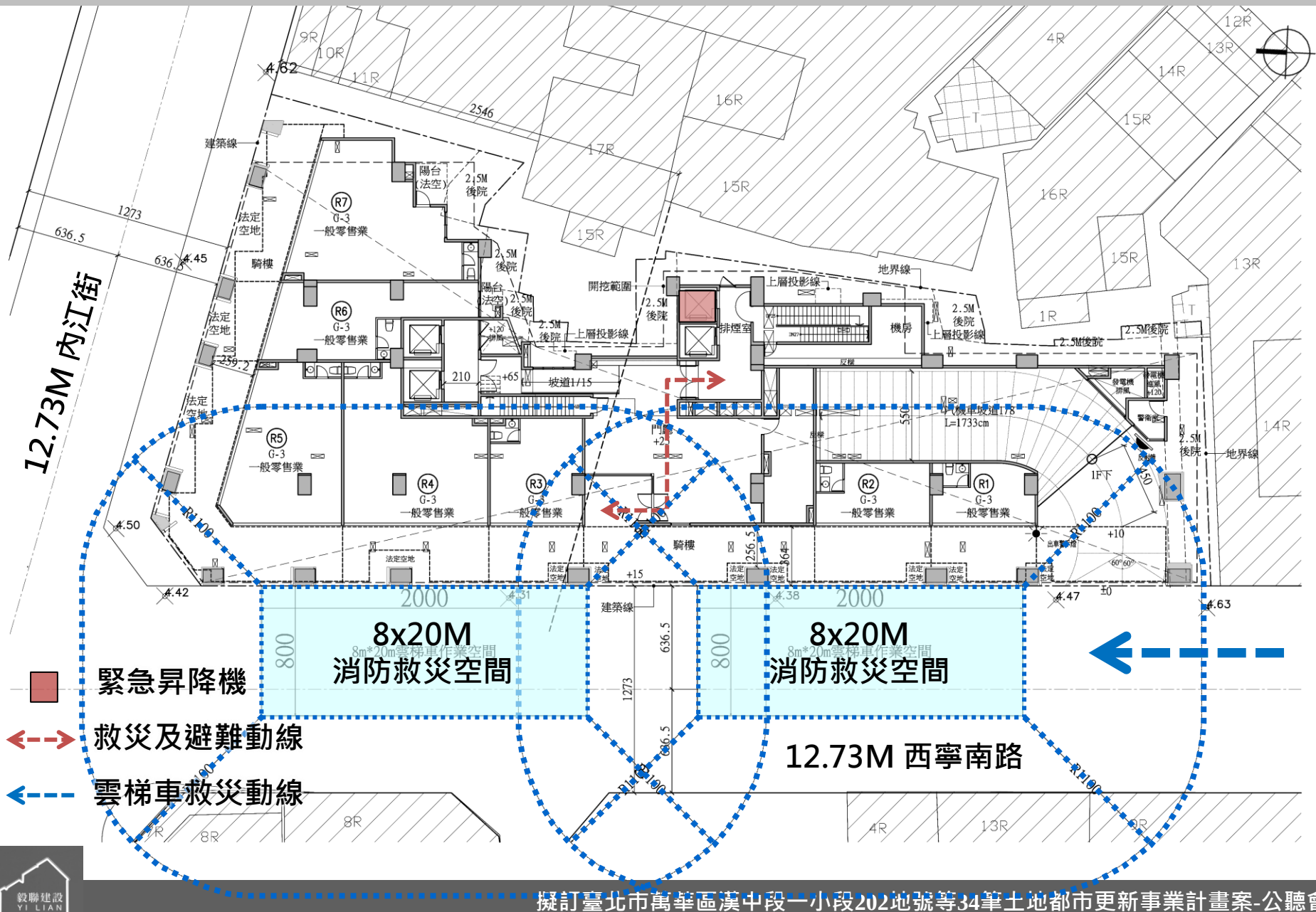
北市建築規劃設計(四)獎勵檢討(符合通案重要審議原則建築設計類別)

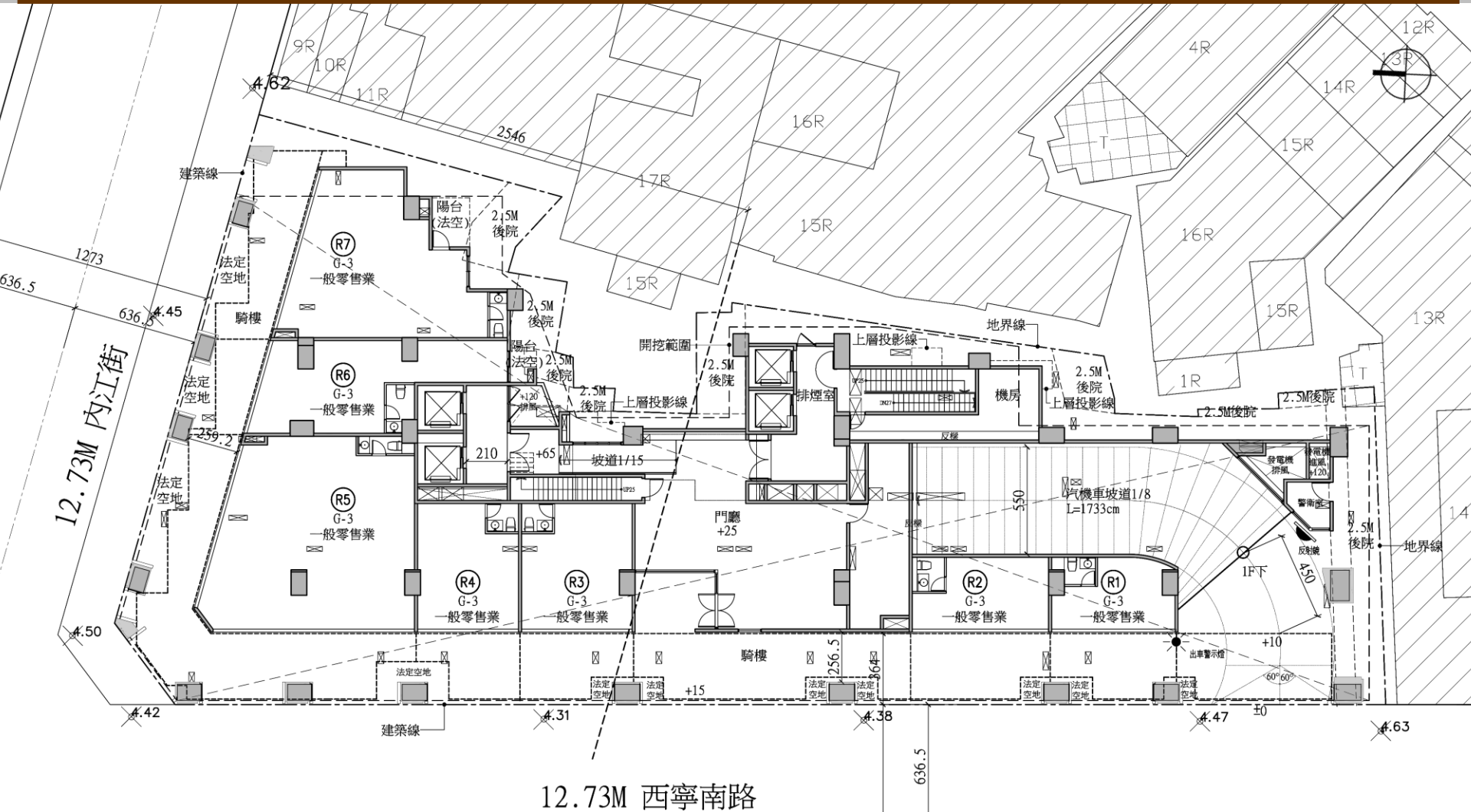
臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則 - 建築設計

請於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另圍牆高度不得高於 2 公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過 45 公分、透空率不得小於 70%。	本案設置高度2公尺透空欄杆圍牆，基座25cm，透空率大於70%。
開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。	本案未使用照樹燈。
適用 110 年 1 月 19 日修正發布之建築技術規則建築設計施工編施行生效前規定者，高層建築物緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。	高層建築緩衝空間相關條文已於 109年3月4日台內營字第 1090803343 號刪除。
(1) 商業區應自地面層起往上逐層作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍，且管委會空間配置不得占用商業使用連續樓層之面積。 (2) 另尚屬商業區(特)(原屬住宅區)者，得由實施者於審議會中妥予說明未能留設前開商業使用比例原因及周邊商業使用效益與需求，並經審議會決議辦理。 (3) 都市更新單元內建築物若採多棟設計，商業使用樓地板面積設置得考量與周邊商業使用情形合理集中設置於一棟或數棟。	(1) 地上一至二層為商業使用，樓地板面積大於法定建築面積之70%乘以2倍。 (2) 已遵照辦理留設。 (3) 本案為一棟建築物。

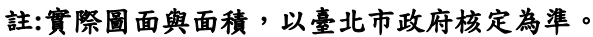


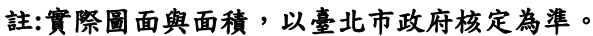


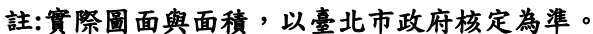


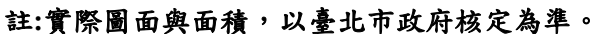


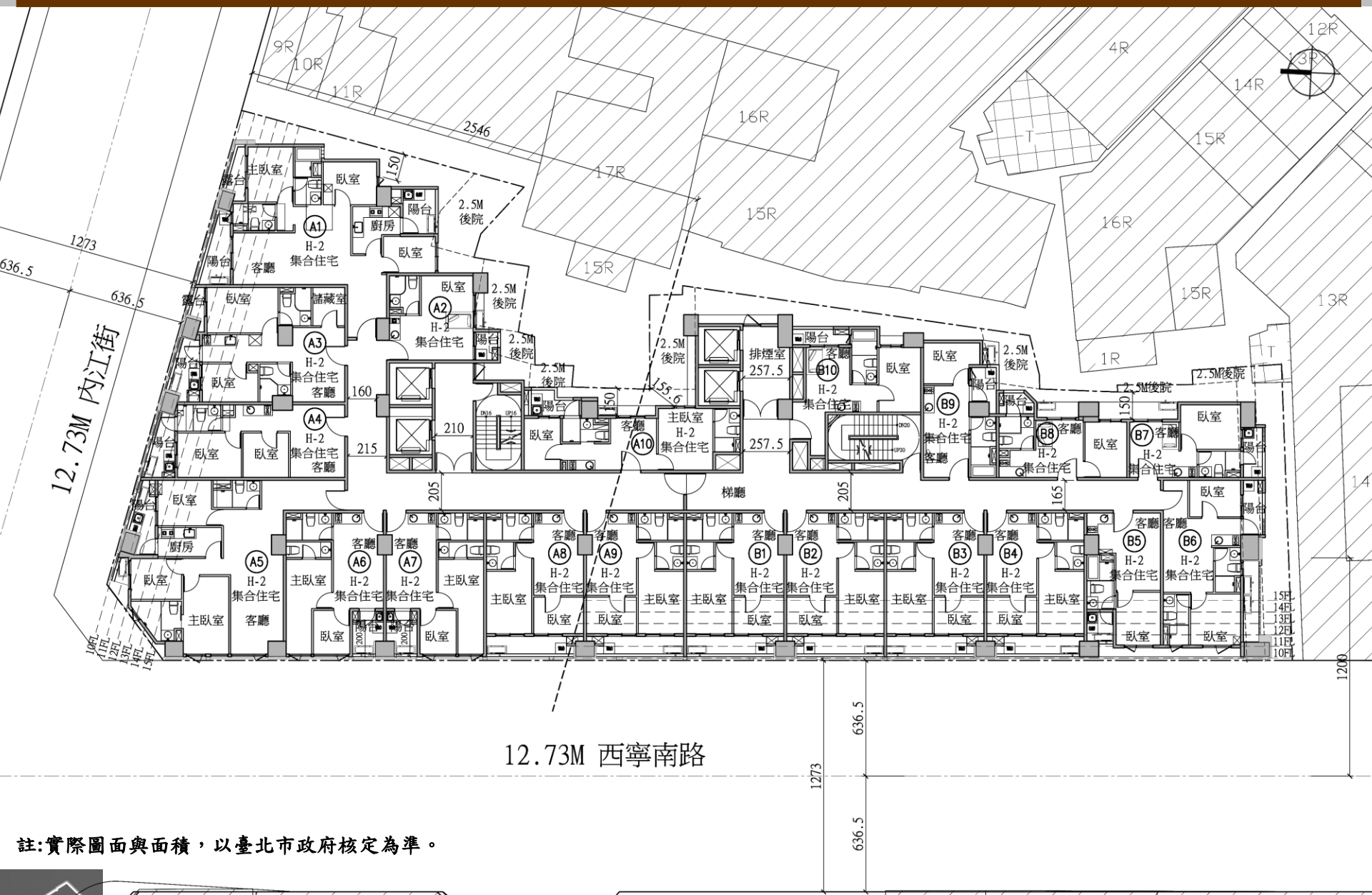
註:實際圖面與面積,以臺北市政府核定為準。









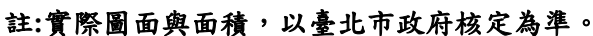


註:實際圖面與面積,以臺北市政府核定為準。



註:實際圖面與面積,以臺北市政府核定為準。

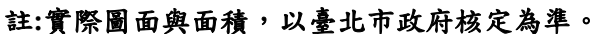






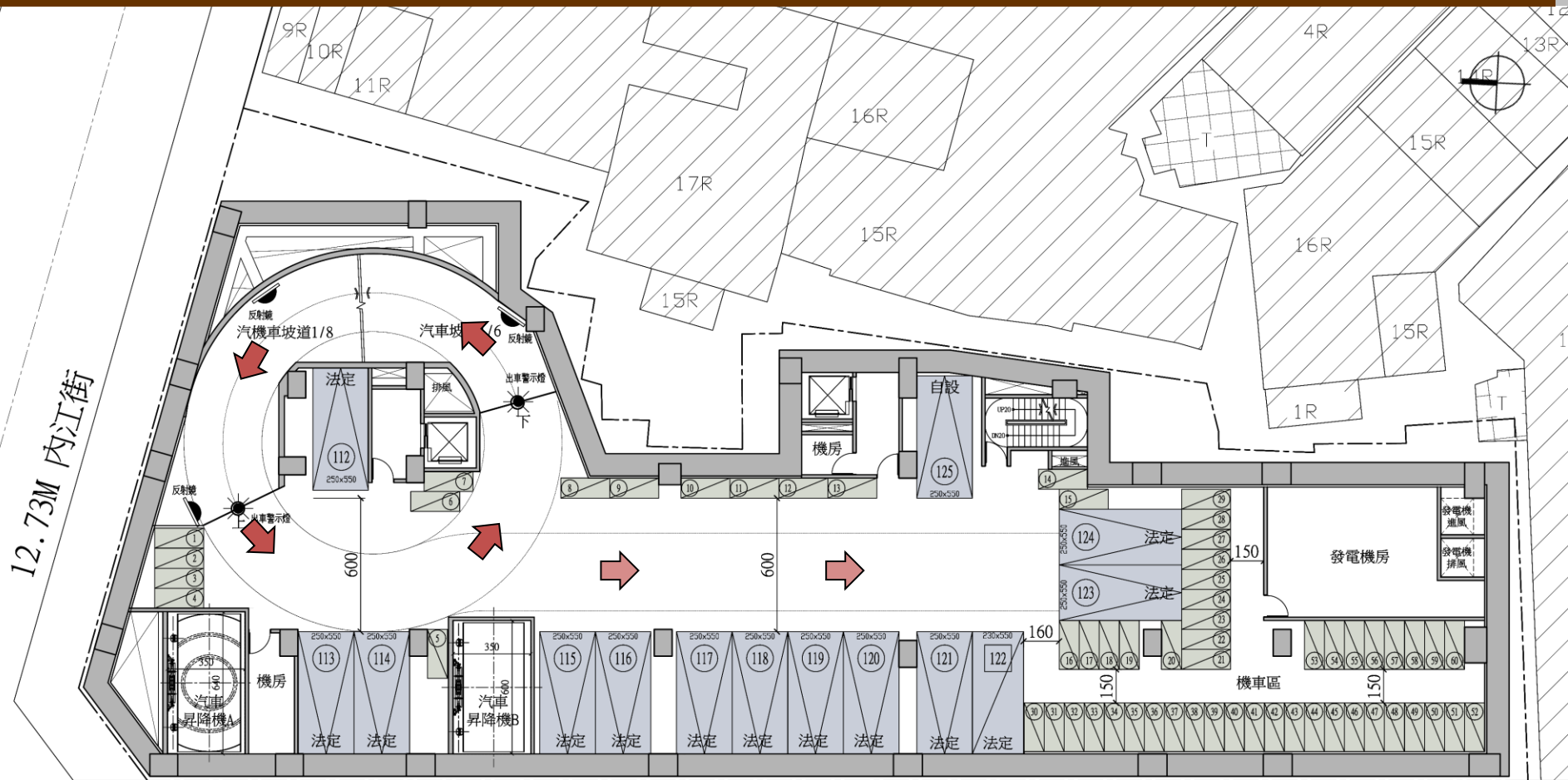
註:實際圖面與面積,以臺北市政府核定為準。







毅聯建設
YI LIAN
Construction Co., Ltd.

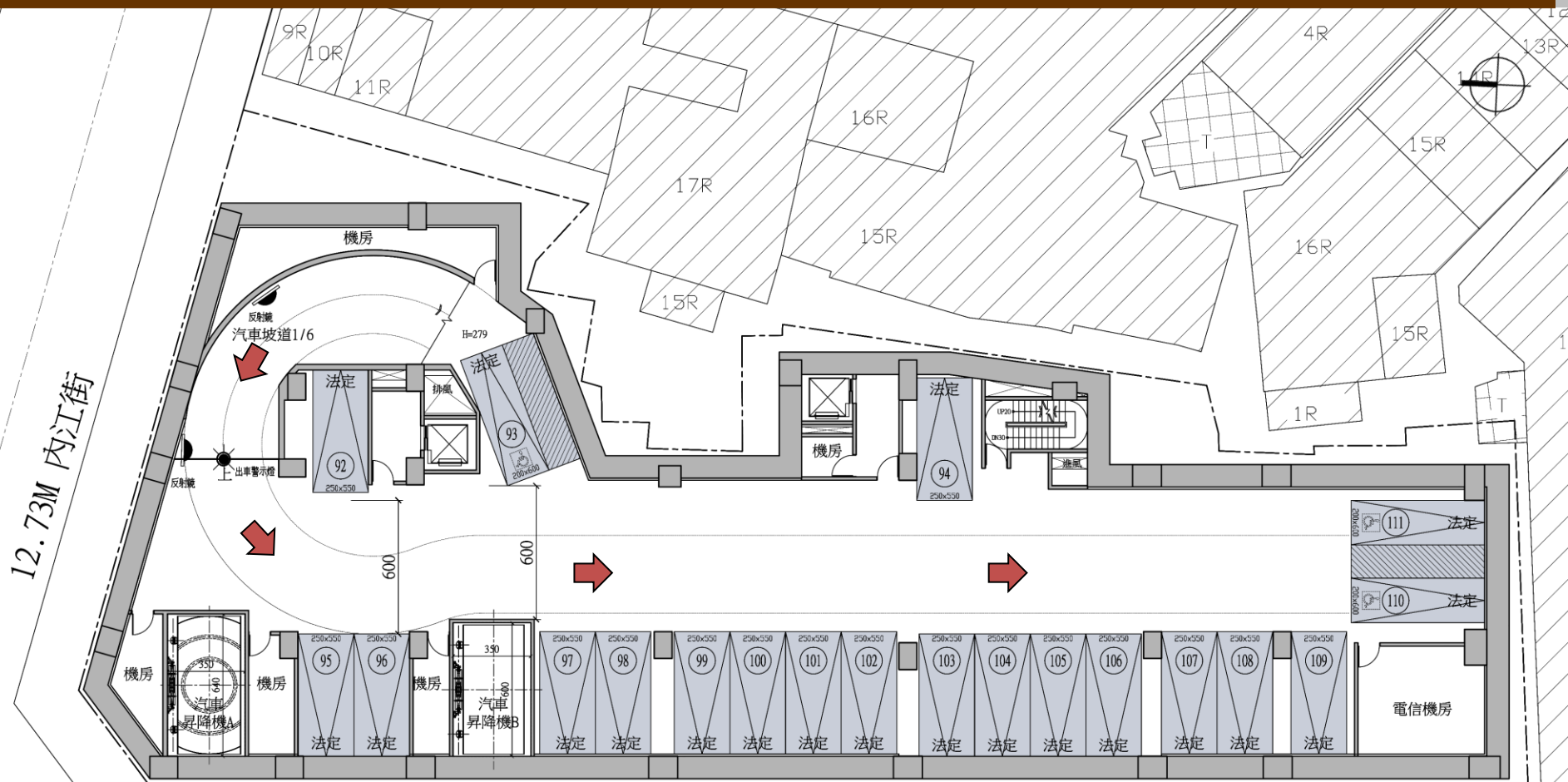


12.73M 西寧南路

機車停車位

汽車平面停車位

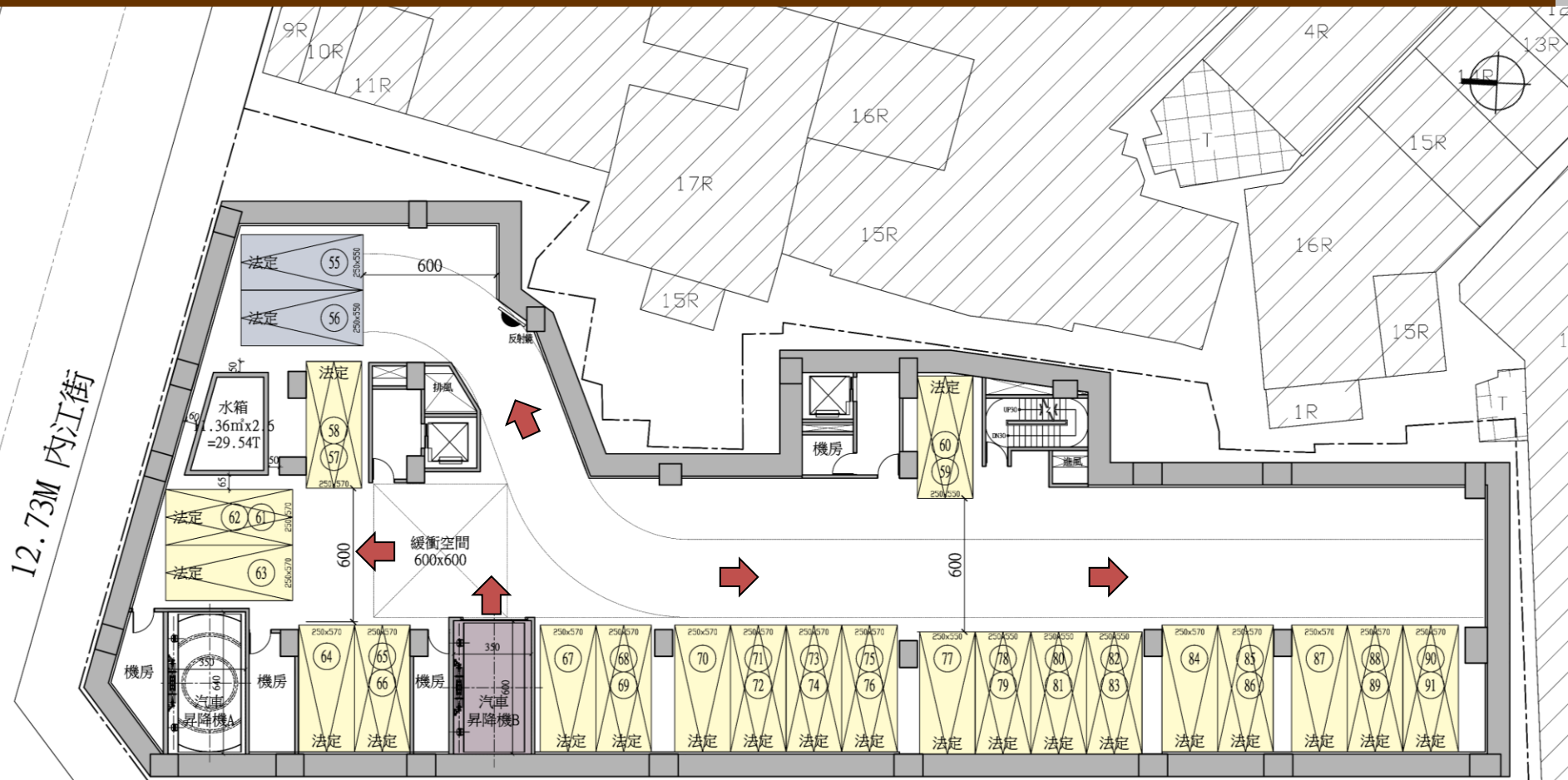
註:實際圖面與面積,以臺北市政府核定為準。



12.73M 西寧南路

■ 汽車平面停車位

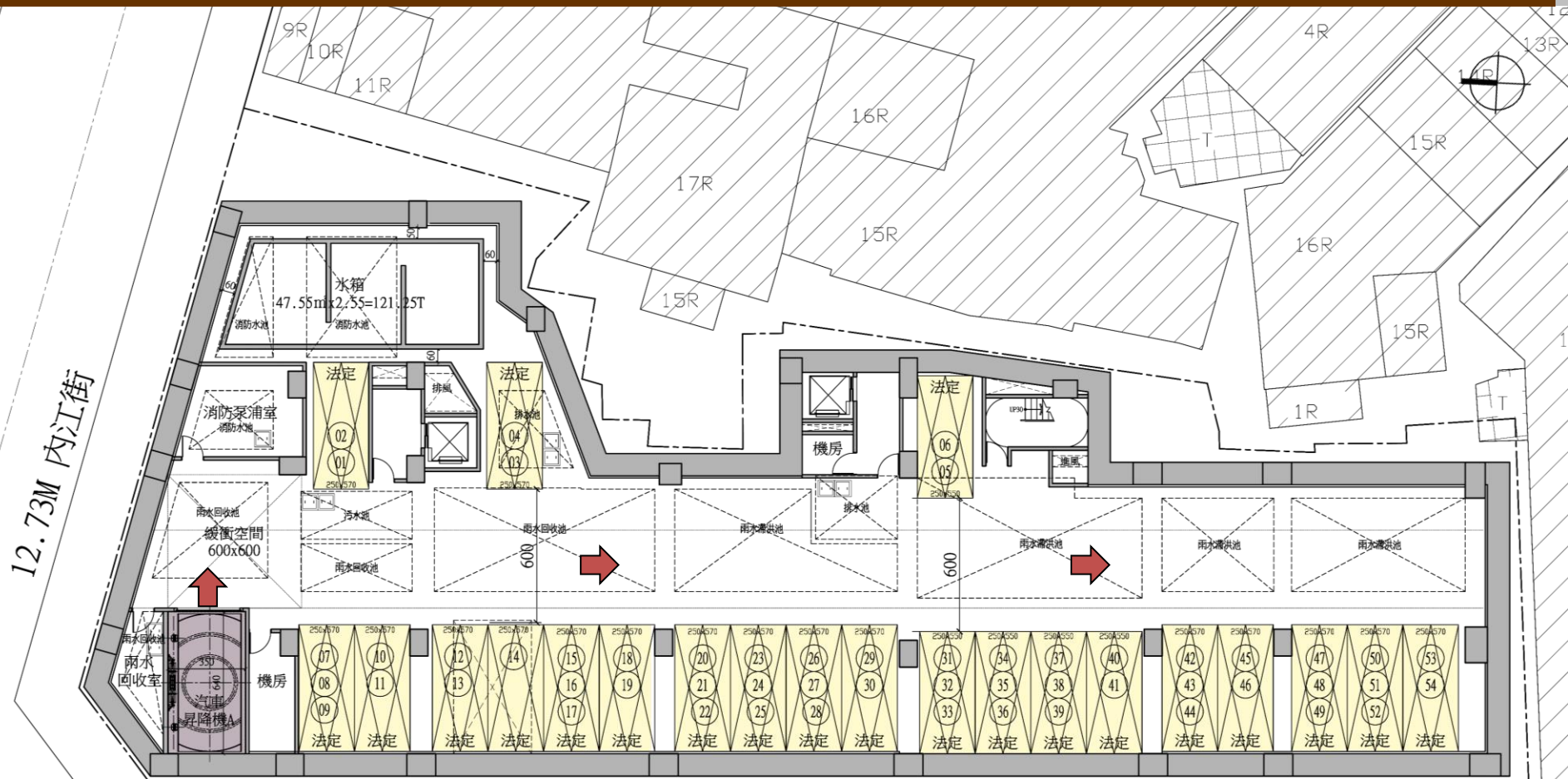
註:實際圖面與面積,以臺北市政府核定為準。



12.73M 西寧南路

- 汽車升降機
- 汽車平面停車位
- 汽車升降機械停車位

註:實際圖面與面積,以臺北市政府核定為準。



12.73M 西寧南路

汽車升降機

汽車升降機械停車位

註:實際圖面與面積,以臺北市政府核定為準。





註:實際圖面與面積,以臺北市政府核定為準。







PROFESSIONAL GROUP OF
ARCHITECTURE

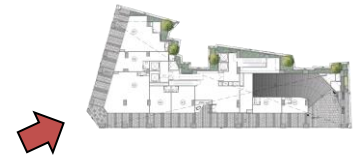


PROFESSIONAL GROUP OF
ARCHITECTURE



PROFESSIONAL GROUP OF
ARCHITECTURE





財務計畫

總項目	總價(元)	提列說明
壹、工程費用	約14.09億元	1. 1幢1棟，地上15層/地下5層，採鋼筋混凝土造、第三級建材 2. 物價指數月份為115年6月 3. 含重建費用、申請建築容積獎勵所支付費用等費用
貳、都市更新費用(D)	約1.14億元	含規劃費、拆遷補償及拆遷安置費用、地籍整理費等費用
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		本案無
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		本案無
伍、貸款利息(G)	約0.69億元	貸款期間依規定計算為42.5個月
陸、稅捐(H)	約0.65億元	1. 含印花稅及營業稅 2. 以115年公告現值計算
柒、管理費用(I)	約3.97億元	含廣告銷售管理費、人事行政管理費及風險管理費等費用
總計：	約20.54億元	

➤ 本表依113年10月「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及113年2月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」等規定。

➤ 以上數據係以目前設計結果估算，未來以審查後核定數據為準。

拆遷安置計畫

本案為協議合建，其合法建物之補償及安置依雙方契約內容辦理。

維護管理及保固事項

■ 本案管理維護計畫節錄以下特別約定事項，需請住戶留意並配合：

- 大樓退縮人行步道面積 5.23m^2 、騎樓面積 269.20m^2 ，合計留設面積 274.43m^2 ，係為無償開放予公眾使用且不得停放機車，且不得設置圍籬等其他障礙物，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更。
- 為顧及使用便利性，本大樓露台等由該住宅單元管理使用，並另訂定分管契約管理之(14F-A1、A3、A4、A5、A9、B1、B3、B6及15F-A1、A3、A4、A5、A8、B1、B3、B6)。
- 機車：本大樓地下一層設置142輛機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。
- 無障礙汽車位：本大樓地下三層設置3輛無障礙汽車停車位(編號93、110、111)為社區共用車位，由管理委員會負責管理維護。

■ 保固事項：

- 主建物部份自交屋日起或通知交屋日後15日起，公設部份自取得使用執照後6個月起開始計算，結構安全部份，負責保固十五年。
- 固定設備部份(如門窗、消防、粉刷、地坪、衛浴設備、電梯、空調、監控設備及電信資訊系統)負責保固三年。
- 但因所有權人不當使用、天然災害或人力不可抗拒所引起之損壞，不在此限。

實施風險控管方案

- 本案實施風險控管方案依不動產開發信託方式辦理。

效益評估

評估項目	更新前狀況	更新效益
更新前後戶數	43	268
更新後原地安置所有權人數	53	53
汽車停車位		125
機車停車位		142
留設人行步道及騎樓面積		274.43m ²
透水鋪面（有/無）	無	有
保護樹木規劃（有/無）	無	無
歷史古蹟保存規劃（有/無）	無	無
無障礙設施規劃（有/無）	無	有
滲透井規劃（有/無）	無	無
其他	無	綠建築銀級、智慧建築銀級、新建住宅性能評估之結構安全性能第三級、雨水流出抑制設施

其他應加表明之事項

- 本案未來擬依都市更新條例第70條及「股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」規定，申請投資抵減。

都市更新辦理進度預估

序號	作業項目	進度預估
1	都市更新事業計畫核定公告	117年9月
2	申請拆除及建照執照	117年10月~118年1月
3	地上物騰空拆除	118年2月~118年5月
4	申請更新期間稅捐減免	118年6月~118年7月
5	建築物新建工程	118年6月~122年1月
6	申請使用執照	122年2月~122年7月
7	送水送電	122年8月~9月
8	申請測量	122年10月~11月
9	產權登記	122年12月~123年2月
10	申請更新後稅捐減免	123年3月
11	都市更新成果備查	123年4月

※本表係預估進度，未來應以實際審查進度為準。

聯絡與諮詢窗口

實施者聯絡資訊

實施者：毅聯建設股份有限公司

◆聯絡電話：(02)2553-1838

◆專案窗口：呂小姐

◆聯絡地址：臺北市大同區涼州街2-12號

◆本案專屬網頁：<https://reurl.cc/QNdyVo>

主管機關聯絡資訊

臺北市都市更新處

聯絡電話：(02)2781-5696

法令諮詢專線：(02)2781-5696 分機 3093

◆網址：<https://uro.gov.taipei/>

◆地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓

簡報結束